

GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

İŞ GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI A.Ş.

İSTANBUL - KARTAL
(6 Adet Arsa)



HAZIRLAYAN



ACE GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE DANIŞMANLIK A.Ş.

Kayışdağı Cad. Ayşe Hatun Çeşme Sok. Parlak Plaza No:7/5 ATAŞEHİR/İSTANBUL

Tel: +90 (216) 575 70 14 – 44 Faks: +90 (216) 575 61 90 E-posta:

ace@acedd.com.tr

www.acedd.com.tr



İÇİNDEKİLER

1. RAPOR BİLGİLERİ.....	4
1.1. Rapor Tarihi ve Numarası	4
1.2. Rapor Türü	4
1.3. Raporu Hazırlayanlar	4
1.3.1. Değerleme Uzmanının Adı Soyadı	4
1.3.2. Raporu Katkıda Bulunan	4
1.4. Değerleme Tarihi	4
1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası	4
1.6. Raporun Düzenlenme Amacı	4
1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler	4
2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER	5
2.1. Şirket Bilgileri.....	5
2.2. Müşteri Bilgileri	5
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar	6
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER.....	7
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu.....	7
3.2. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bilgiler	8
3.3. Gayrimenkuller Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	9
3.4. Tapu Bilgileri Açısından Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş	9
3.5. Gayrimenkullerin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler	10
3.6. Gayrimenkullerin İmar Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler.....	12
3.7. Gayrimenkullerin İmar Durumu açısından GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş	13
3.8. Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi)	13
4. DEĞERLEME VE GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER.....	13
4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler.....	13
4.2. Gayrimenkul Piyasaları	14
4.3. Gayrimenkulün bulunduğu İl ve Bölgenin Analizi.....	15
4.4. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler	16
4.5. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler.....	17
4.6. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar	17



4.7. Değerlemenin Tanımı, Standartları ve Değerleme Yaklaşımları ile Bunların Seçilme Nedenleri	18
4.7.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı	18
4.7.2. Değer Standartları (Esasları)	18
4.7.3. Piyasa Değeri	18
4.7.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı.....	19
4.7.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı.....	19
4.7.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı	19
4.7.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı	20
4.8. Piyasa Yaklaşımı, Benzer Satış Örnekleri ve Bunların Karşılaştırılması	20
4.9. Gelir Yaklaşımı İle Konut/Ticaret Projeksiyonu'nun Uygulanması	21
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	26
5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması.....	26
5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş.....	27
5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması İle İlgili Görüş	27
6. SONUÇ	28
6.1. Sorumlu değerlendirme uzmanının sonuç cümlesi.....	28
6.2. Nihai değer takdiri	28
7. EKLER	28



Kartal / 6 adet Arsa



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1. Rapor Tarihi ve Numarası

24.12.2013 - 2013/0006

1.2. Rapor Türü

İŞ GYO'NUN MÜLKİYETİNDEKİ 6 ADET PARSELİN DEĞERLEME TARİHİNDEKİ PAZAR DEĞERİNİN BELİRLENMESİ AMACIYLA HAZIRLANAN DEĞERLEME RAPORUDUR.

1.3. Raporu Hazırlayanlar

1.3.1. Değerleme Uzmanının Adı Soyadı

MUSTAFA HACISALİHOĞLU

Sorumlu Değerleme Uzmanı, İktisat
SPK LİSANS NO: 400274

ÖMER LÜTFÜ SOMUN

Değerleme Uzmanı, İnşaat Müh.
SPK LİSANS NO: 400438

BURCU SARAÇ

Değerleme Uzmanı, Harita Müh.
SPK LİSANS NO: 402241

1.3.2. Rapora Katkıda Bulunan

HAKAN MERT DURGUN

Şehir Plancısı

1.4. Değerleme Tarihi

18.12.2013

1.5. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası

01.12.2013 Tarih ve 2013/87 sayılı Dayanak Sözleşmesi.

1.6. Raporun Düzenlenme Amacı

Bu Rapor Sermaye Piyasası Kurulu'nun 12.08.2011 tarih ve 24491 sayılı Resmi Gazete'de yayımlanan Seri: VIII No:35 Tebliği uyarınca asgari bilgileri içerecek şekilde İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. Portföyünde bulunan gayrimenkullerin piyasa değerinin takdiri amacıyla hazırlanmıştır

1.7. Değerleme Çalışmasını Olumsuz Yönde Etkileyen Faktörler

Değerleme çalışmasını olumsuz yönde etkileyen bir husus bulunmamaktadır.



2. ŞİRKET VE MÜŞTERİYİ TANITICI BİLGİLER

2.1. Şirket Bilgileri

ACE Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş. Sermaye Piyasası Kurulunun 08.08.2008 Tarih ve 21/892 Sayılı Kararı ile sermaye piyasası mevzuatı kapsamında değerlendirme hizmeti vermek üzere lisanslandırılmış olup, şirketin tescil bilgileri aşağıda verilmiştir.

Ünvan	:	ACE Gayrimenkul ve Danışmanlık A.Ş.
Merkez	:	Kadıköy, İstanbul
Adres	:	Kayışdağı Cad. Ayşe Hatun Çeşme Sok. Parlak Plaza No:7/5 Ataşehir/İstanbul
Kuruluş Tarihi	:	10.05.2007
Ticaret Siciline Tescil Tarihi	:	14.06.2007
Ticaret Sicil Numarası	:	628768
Sermayesi	:	300.000,00 TL
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	:	Kozyatağı Vergi Dairesi / 0040485622
Faaliyet konusu	:	Yürürlükte bulunan hukuki düzenlemeler kapsamında kamu ve özel, gerçek ve tüzel kişi kurum ve kuruluşlara ait bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiri, gayrimenkullerle ilgili piyasa araştırması, fizibilite çalışmaları, gayrimenkuller ve bunlara bağlı hakların hukuki durumunun belirlenmesi, gayrimenkuller ve gayrimenkullerle ilgili yatırım, proje değeri ve en iyi kullanım değeri analizi, geliştirilmiş proje değeri analizi, eski eser gayrimenkullerin restorasyon-restitüsyon proje değeri analizi, gibi konularda değerlendirme ve danışmanlık hizmeti vermektir.

2.2. Müşteri Bilgileri

Müşteri Ünvanı	:	İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş
Müşteri Adresi	:	İş Kuleleri Kule 2 Kat: 10 – 11 Levent Beşiktaş/İstanbul
Müşteri İletişim Bilgileri	:	Tel: 0212 325 23 50 Fax: 212 325 23 80
Kuruluş Tarihi	:	06.08.1999
Kayıtlı Vergi Dairesi/V.No	:	Büyük Mükellefler V.D. - / 4810137715
Kayıtlı Sermaye Tavanı	:	2.000.000.000.-TL
Ödenmiş Sermayesi	:	630.000.000.-TL
Halka Açıklık Oranı	:	%41,96
Faaliyet Konusu	:	Gayrimenkul ve/veya gayrimenkule dayalı sermaye piyasası araçlarına yatırım yapmak amacıyla kurulmuş portföy yönetim şirkettir.
Portföyünde Yer Alan Bazı Gayrimenkuller	:	İş Kuleleri, Kanyon Avm, Taksim Ofis, Çınarlı Bahçe, Ege Perla, Tutom

2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı, Getirilen Sınırlamalar ve Varsayımlar

Müşteri, İstanbul ili, Kartal ilçesi, Yukarı Mahallesi, 53 pafta;

- 2274 ada 395 parsel,
- 2274 ada 397 parsel,
- 2274 ada 398 parsel,
- 2274 ada 408 parsel,
- 2846 ada 1 parsel,
- 2847 ada 1 parsel

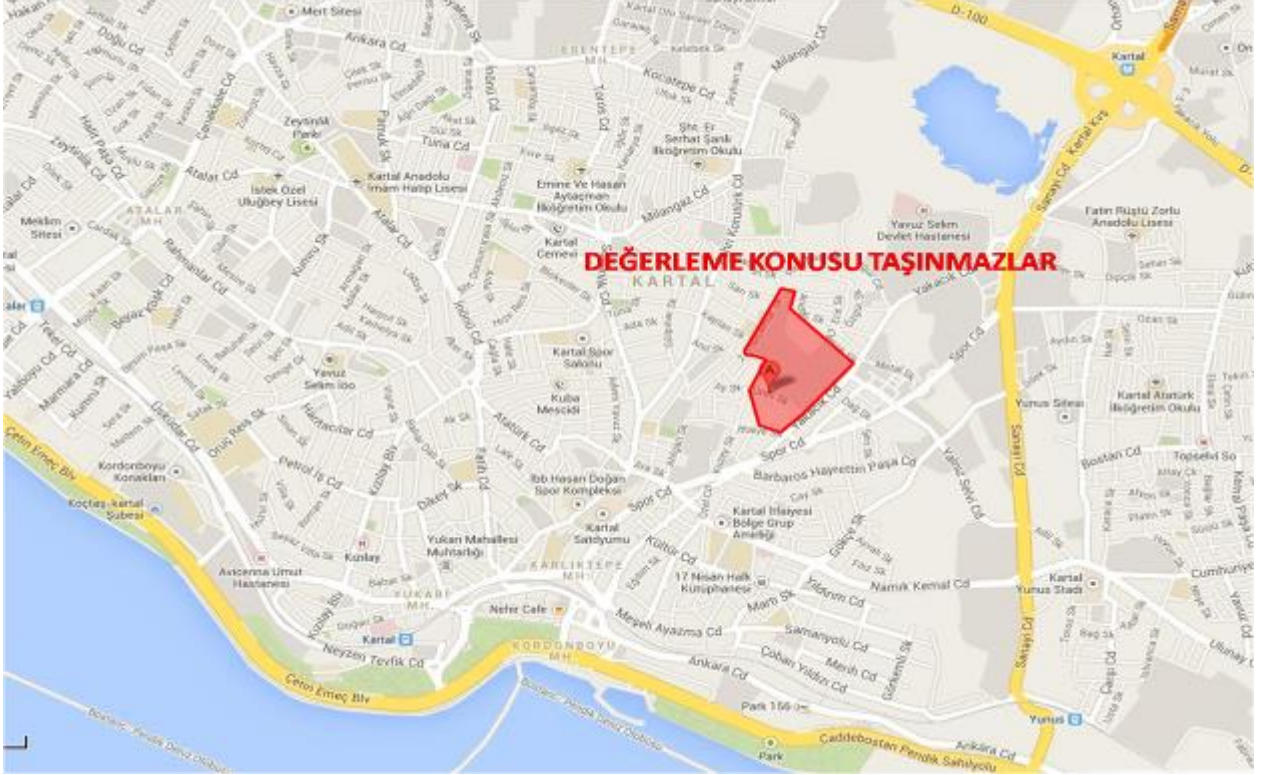
olmak üzere mülkiyetlerinin tamamı İş GYO A.Ş. adına kayıtlı 6 adet parselin pazar değerini talep etmiş olup, her hangi bir sınırlama bulunmamaktadır.

Bu raporda aşağıda belirtilen kabuller geçerlidir.

- Raporda sunulan bulgular Değerleme Uzmanınca elde edilebilenlerle sınırlıdır.
- Analizler ve sonuçlar belirtilen varsayım ve koşullarla sınırlıdır.
- Değerleme uzmanının değerlendirme konusu mülkle herhangi bir ilgisi bulunmamaktadır.
- Değerleme uzmanının ücreti raporun içeriğine bağlı değildir.
- Değerleme, Uluslararası Değerleme Standartlarına göre yapılmıştır.
- Değerleme uzmanı mesleki eğitim ve yeterlilik şartlarına haizdir.

3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu ve Ulaşım Durumu



Değerleme konusu gayrimenkuller, İstanbul ili, Kartal İlçesi, Karlıktepe Mahallesi sınırları dahilindedir. D-100 Karayolu'nun güneyinde; D-100 Karayolu Kartal Kavşağına Sanayi Caddesi ile bağlanan Spor Caddesinin kuzeyinde kalmaktadırlar.

Konum olarak;

2846 Ada 1 Parsel, 2847 Ada 1 Parsel ve 2274 Ada 408 Parsel, Spor Caddesi'ne bağlantılı Yakacak Caddesi'ne cephelidirler.

2274 Ada 395 Parsel, onaylı Planda Fıstıkağacı Sokak olarak görülen, fiili durumda henüz açılmamış olan imar yoluna cephelidir.

2274 Ada 397 Parsel, Denizkızı Sokak ile Yakacak Caddesi'ne bağlanan Derinsu Sokak cephelidir.

2274 Ada 398 Parsel, Yakacak Caddesi'ne bağlanan Ünlü Sokak üzerinde konumlandırılmıştır.

TAŞINMAZLARIN ÖNEMLİ MERKEZLERE YAKLAŞIK MESAFESİ

D-100 karayolu	1,6 km	Kartal İlçe Merkezi	1,6 km
Boğaziçi köprüsü	22 km	Kadıköy	13 km
FSM köprüsü	32 km	Sabiha Gökçen Havalimanı	16 km



Değerleme konusu taşınmazların güneyi ve batısında genel itibariyle konut kullanımlı münferit 4-5 katlı yapılar, kuzeyi ve doğusunda ise plansız sanayi yapıları yer almaktadır. D-100 Karayolu Kartal Aksı için yüksek ölçekli planlarda belirlenen “Merkezi İş Alanı” fonksiyonu göz önünde tutulduğunda bölgenin kısa vadede sanayi alanı özelliğini kaybedip Ticaret-Hizmet fonksiyonlu yapılarla birlikte gelişimini sürdüreceği düşünülmektedir.

3.2. Tapu Sicilinde Tespit Edilen Tescil Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu 3 ayrı ada içerisindeki 6 adet parselin, Kartal İlçesi Tapu Sicil Müdürlüğü’nde 02.12.2013 gün 11:00’de yapılan incelemesinde, tespit edilen tescil kayıtları aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

İL	İLÇE	MAHALLE	PAFTA	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜMÜ (M2)	VASFI	HİSSESİ	TARİH	YEVMIYE	CİLT NO	SAHİFE NO	MALİKİ
İSTANBUL	KARTAL	YUKARI	53	2274	395	1.428,00	ARSA	1 / 1	18.06.2008	9290	81	7905	İŞ GYO A.Ş.
İSTANBUL	KARTAL	YUKARI	53	2274	397	3.263,00	ARSA	1 / 1	18.06.2008	9290	81	7909	İŞ GYO A.Ş.
İSTANBUL	KARTAL	YUKARI	53	2274	398	6.855,00	ARSA	1 / 1	18.06.2008	9290	81	7910	İŞ GYO A.Ş.
İSTANBUL	KARTAL	YUKARI	53	2274	408	60.184,00	ARSA	1 / 1	18.06.2008	9290	81	7920	İŞ GYO A.Ş.
İSTANBUL	KARTAL	YUKARI	53	2846	1	3.320,00	ARSA	1 / 1	18.06.2008	9290	81	7907	İŞ GYO A.Ş.
İSTANBUL	KARTAL	YUKARI	53	2847	1	2.241,00	ARSA	1 / 1	18.06.2008	9290	81	7908	İŞ GYO A.Ş.
TOPLAM:						77.291							

3.3. Gayrimenkuller Üzerinde Tespit Edilen Sınırlayıcı (Takyidat) Bilgiler, Son Üç Yıllık Alım Satım İşlemleri, Gayrimenkullerin Hukuki Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Değerleme konusu taşınmazların 02.12.2013 gün ve saat 11:00'de Kartal Tapu Sicil Müdürlüğünde yapılan incelemede aşağıda gösterilen bilgilere ulaşılmıştır.

PAFTA	ADA	PARSEL	TAKYİDAT BİLGİSİ
53	2274	395	¹ BEYAN: İŞ BU PARSEL KREŞ SAHASI OLARAK AYRILMIŞTIR (Tarih: 30.03.1984; Yevmiye: 884).
53	2274	397	BEYAN: İŞ BU PARSEL İLKOKUL SAHASI OLARAK AYRILMIŞTIR (Tarih: 30.03.1984; Yevmiye: 884).
53	2274	398	BEYAN: İŞ BU PARSEL ORTAOKUL SAHASI OLARAK AYRILMIŞTIR (Tarih: 30.03.1984; Yevmiye: 884).
53	2274	408	Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
53	2846	1	Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
53	2847	1	Herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.

Değerleme konusu taşınmazlara ait tapu kütüğü üzerinde yapılan incelemede parsellerin tamamının 18.06.2008 tarihinde Tecim Yapı Elemanları İnşaat Servis ve Yönetim Hizmetleri San. Ve Tic. Ltd. Şti'den İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.'ne satıldığı tespit edilmiştir.

3.4. Tapu Bilgileri Açısından Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş

İŞ GYO A.Ş. adına kayıtlı arsa nitelikli taşınmazlar halihazırda ortaklık portföyündedir. Değerleme tarihi itibari ile gayrimenkullerin portföyde yer almaya devam etmesinde **tapu bilgileri** açısından bir sakınca görülmemiştir.

¹ 2274 ada 395 parsel üzerinde Kreş Sahası beyanı bulunmasına karşın güncel imar planında "Konut" sahasındadır.

3.5. Gayrimenkullerin İmar Durumuna İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu parseller 19.04.2013 Tarihli E-5 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup Plan ve Yapılaşma bilgilerine aşağıda yer verilmiştir.

PAFTA	ADA	PARSEL	LEJAND	İMAR BİLGİLERİ	AÇIKLAMA
53	2274	395	KONUT ALANI	Ayrık nizam Konut alanında ön bahçe 5 m., yan bahçe 3 m., TAKS: 0,20- 0,40, KAKS: 1.75 yapılaşma şartlarında bulunmaktadır.	<u>PARSEL ALANI: 1.428 m²</u> KONUT ALANI: 1.220 m² TERK ALANI 208 m ²
53	2274	397	* TEMEL EĞİTİM TESİSLERİ ALANI	Temel Eğitim Tesisleri alanı <u>Kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.</u>	
53	2274	398	* ORTAÖĞRETİM TESİSLERİ ALANI	Ortaöğretim Tesisleri alanı <u>Kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.</u>	
53	2274	408	* KENTSEL DÖNÜŞÜM AMAÇLI KULLANILACAK KONUT+TİCARET ALANI * KONUT+TİCARET ALANI * AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ ALANI	* İBB'ye kentsel dönüşüm amaçlı olarak (20.000 m ²) devredilecek olup bu kısım, kentsel dönüşüm amacı dışında kullanılamaz, satışa konu edilemez. Ancak kentsel dönüşüm kapsamında hak sahipleriyle takas işlemi yapılabilir. * Blok nizam Konut+Ticaret alanında, Hmaks: 5 kat (15.50 m) ön bahçe:5m., yan bahçe: 3m., TAKS: 0,20, KAKS: 2,50 (Bkz. Plan Notu) yapılaşma şartlarında bulunmaktadır. * Açık ve kapalı spor tesisleri alanında İBB tarafından onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.	<u>PARSEL ALANI: 60.184 m²</u> KONUT + TİCARET ALANI: 29.523 m² KENTSEL DÖNÜŞÜM ALANI: 20.000 m ² * AÇIK VE KAPALI SPOR TESİSLERİ ALANI : 5.500 m ² TERK ALANI : 5.161 m ²
53	2846	1	KONUT+TİCARET ALANI	Blok nizam Konut+Ticaret alanında Hmaks: 5 kat (15.50 m), ön bahçe:5m., yan bahçe: 3m., TAKS: 0,40, KAKS: 2,00 yapılaşma şartlarında bulunmaktadır.	<u>PARSEL ALANI: 3.320 m²</u> KONUT + TİCARET ALANI: 3.282 m² TERK ALANI : 38 m ² ^{II} İHDAS ALANI: 972 M ²
53	2847	1	KONUT+TİCARET ALANI	Blok nizam Konut+Ticaret alanında, Hmaks: 5 kat (15.50 m) ön bahçe:5m., yan bahçe: 3m., TAKS: 0,40, KAKS: 2,00 yapılaşma şartlarında bulunmaktadır.	<u>PARSEL ALANI: 2.241 m²</u> KONUT + TİCARET ALANI: 2.222 m² TERK ALANI : 19 m ² ^{III} İHDAS ALANI: 560 M ²

^{II} Satın alınacak alanlar

^{III} Satın alınacak alanlar

IV 53 pafta 2274 ada 397-398-408 parseller, 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parsel ile ilişkin plan notları

- İBB'ye Kentsel Dönüşüm amaçlı olarak **devredilen** kısım (20.000 m²), Kentsel Dönüşüm amacı dışında kullanılamaz, satışa konu edilemez. Ancak Kentsel Dönüşüm kapsamında hak sahipleriyle takas işlemi yapılabilir.
- Açık ve Kapalı Spor Tesisleri alanında İBB tarafından onaylanacak avan projesine göre uygulama yapılacaktır.
- İBB ile ilgilileri arasında yapılan protokol hükümleri yerine getirilmeden uygulama yapılamaz.
- **Kamu eline geçmesi gereken alanlar** (Açık ve Kapalı Spor Tesisleri Alanı, Ortaöğretim Tesis alanı, Temel Eğitim Tesis Alanı, Yol Alanı ve Kentsel Dönüşüm amaçlı kullanılacak Ticaret+Konut Alanı) **kamu eline geçmeden uygulama yapılamaz.**

19.04.2013 Tarihli E-5 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı Genel Plan Notları'nın ilgili maddeleri

- **TK2 BRÜT YOĞ. 700 KİŞİ/HA – EMSAL:2,00**
- Planda verilen emsal değerleri net parsel üzerinden hesaplanacaktır. Ancak **daha önce uygulama görmüş** veya **rızaen terk** yapılmış parsellerde, bu plana göre **ilave terkler** çıkması ve toplam terk miktarının %40'ı aşması halinde terklerin **rızaen yapılması** kaydıyla emsal hesabı parselin **kadastral alanının %60'ı** üzerinden yapılır. Bu hüküm bu plana göre terk miktarı %40'ı aşan parsellerde de terklerin rızaen yapılması koşuluyla uygulanır. (Plandaki Bu not nedeni ile uygulama Kadastral alanın %60'ı üzerinden yapılacaktır.)
- K2, K3 Rumuzlu Konut Alanlarında, TK1 ve **TK2** rumuzlu Ticaret + Konut alanlarında en az 10 adet parselin tevhit edilmesi ile oluşan parselde ve **5000 m²'den büyük imar parselinde** emsal değeri 0.50, 5000 m² ve üzeri büyüklüklerdeki parsel veya parsellerden donatı alınması sonucunda 5000 m²'nin altında kalmaları durumunda bu parseller 5000 m² büyüklükteki parsellerin yararlandığı haklardan faydalanacak olup, **uygulama net parsel** üzerinden yapılacaktır. (Plandaki bu not nedeni ile Ticaret + Konut imarlı, 5.000 m²'den büyük alanlı parsellerin emsal katsayısı, net parselden uygulanmak üzere 0,50 artmakta ve **2,50'ye** yükselmektedir.)

Ada No	Parsel No	Yüzölçümü (m ²)	Net Parsel Alanı (m ²)	Terk Alanı (m ²)	AÇIKLAMA
2274	*395	1.428,00	1.220,00	208,00	Yol alanı Kamuya terk edilecektir.
2274	397	3.263,00	0,00	3.263,00	Tem. Eği. Tes. Alanı Kamuya terk edilecektir.
2274	398	6.855,00	0,00	6.855,00	Ort. Öğr. Tes. Alanı Kamuya terk edilecektir.
2274	408	60.184,00	29.523,00	20.000,00	Kent. Dön. Amaç. Kull. Kon.+Tic. Alanı Kamuya ayrılacaktır.
				5.500,00	Açık ve Kapalı Spor Tes. Alanı Kamuya ayrılacaktır.
				5.161,00	Yol alanı Kamuya terk edilecektir.
2846	1	3.320,00	3.282,00	38,00	Yol alanı Kamuya terk edilecektir.
2847	1	2.241,00	2.222,00	19,00	Yol alanı Kamuya terk edilecektir.
TOPLAM		77.291,00	36.247,00	41.044,00	

IV *Değerlemeye konu **2274 ada 395 parsel** bu plan notundan hariç tutulmuştur.

Değerlemeye konu Parsellerin İmar Planı ve Plan Notları Kapsamında Uygulamaya göre;

- **2274 ada 398** parsel **Ortaöğretim Tesisleri** Alanında bulunduğundan **Kamuye Terk** edilecektir.
- **2274 ada 397** parsel **Temel Eğitim Tesisleri** Alanında bulunduğundan **Kamuye Terk** edilecektir.
- **2274 ada 395** parsel; 1.428,00m² alanlı olup, ~208m² terki sonrası **1.220m² net parsel** büyüklüğü üzerinden yapılaşabilecektir.
- **2274 ada 408 parsel, 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parsel; Bu parsellerin mevcut plan gereği tevhit edileceği varsayılmış ve** Kök parselin (2274 ada 394 parsel) daha önce uygulama görmesi ve güncel planda bu uygulamaya istinaden “Bu plana göre **ilave terkler** çıkması ve toplam terk miktarının %40’ı aşması halinde terklerin **rızaen yapılması** kaydıyla emsal hesabı parselin **kadastral alanının %60’ı** üzerinden yapılır.” Maddesi gereği **Emsale dahil inşaat alanı hesaplanmıştır.**

Yapılan incelemede değerlemeye konu parsellerin; 2274 ada 394 no.lu kök parselin imar uygulamasının sonucunda oluştuğu, bu kapsamda 2274 ada 394 parselin (**Kök Parsel**) ifraz edildiği, bu ifraz sonucu oluşan 396 parselin uygulama dışındaki 401 parsel ile tevhit edildiği ve değerlemeye konu 408 parselin oluştuğu görülmüştür. Sonuç olarak; Bu uygulama ile 16.973,00 m² terk yapıldığı tespit edilmiştir.

Kök Parsel (2274 ad 394 parsel) Alanı:	: 93.993,00 m ²
1.Uygulama ile Kamuya Ayrılmış Alan	: 16.973,00 m ²
2.Uygulama ile Kamuya Ayrılacak Alan	: 41.044,00 m ²
	(16.973,00 m ² +41.044,00 m ²) / 94.363,00 m ² = 0,62
Plan Notu Gereği Uygulama Esası	: ~%62 > %40 olması nedeni ile uygulama Kadastral Alanın %60’ı üzerinden yapılacaktır.
Kadastral Parselin %60 Büyüklüğü	: 93.993,00 m ² X 0,60 = 56.395,80 m ²
KAKS	: 2,00
Plan Notu Gereği Uygulama Esası	: TK2 rumuzlu Ticaret + Konut alanlarında 5.000,00 m ² den büyük parsellerde KAKS: 0,50 artmaktadır.
Emsale Dahil İnşaat Alanı	: 56.395,80 m ² X 2,50 = 140.989,50 m² olarak hesaplanmıştır.

3.6. Gayrimenkullerin İmar Durumunda Meydana Gelen Değişiklikler

Gayrimenkullerin tamamı 19.04.2013 t.t.li E-5 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamındadır.

Bu plan ile 2274 ada 395 parsel, 2274 ada 397 parsel, 2274 ada 398 parsel, 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parselin yapılaşma koşullarında bir değişiklik olmamış, 2274 ada 408 parsel ise “Açık ve Kapalı Spor Tesisleri Alanı” ndayken güncel planda 20.000m² lik kısmı “Kentsel Dönüşüm amaçlı kullanılacak Konut+Ticaret Alanı”, ~29.523m² lik kısmı “Konut + Ticaret Alanı”, ~5.500 m² lik kısmı “Açık ve Kapalı Spor Tesisleri Alanı” ~5.161 m² lik kısmı “Yol” olarak ayrılmıştır.

3.7. Gayrimenkullerin İmar Durumu açısından GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş

İŞ GYO A.Ş. adına kayıtlı arsa nitelikli taşınmazlar halihazırda ortaklık portföyündedir. Parsellerin İmar Durumu itibari ile Portföyde yer almaya devam etmesinde bir sakınca görülmemiştir. Bununla birlikte, Parseller üzerinde Proje geliştirildiğinde;

1. 2274 Ada 397 Parsel (Temel Eğitim Tesisleri Alanı)
2. 2274 Ada 398 Parsel (Ortaöğretim Tesisleri Alanı)
3. 2274 Ada 408 Parselin bazı kısımları (Kentsel Dönüşüm amaçlı kullanılacak Ticaret+Konut Alanı ve Açık ve Kapalı Spor Tesisleri Alanı)

Parseller ve parsel kısımlarının kamuya devri söz konusudur.

3.8. Değerlemesi Yapılan Projenin İlgili Mevzuat Uyarınca Gerekli Tüm İzinlerinin Alınıp, Alınmadığı, Belgelerin Mevcut Olup Olmadığı (Onaylı Mimari Proje, Yapı ruhsatı, Yapı Kullanım İzin Belgesi)

Değerlemeye konu gayrimenkuller arsa vasıflı olup inceleme tarihi itibari ile herhangi bir proje dahilinde değildir.

4. DEĞERLEME VE GAYRİMENKULLERE İLİŞKİN ANALİZLER

4.1. Mevcut Ekonomik Koşullar, Gayrimenkul Piyasası ve Trendler

Merkez Bankası Mayıs 2013 Finansal İstikrar Raporunda;

Gelişmiş ülkeler tarafından uygulanan para politikalarının ve düşük seviyelerdeki faiz oranlarının uluslararası yatırımcıları getiri arayışına yönlendirmesi, 2012 yılının ikinci yarısından itibaren gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımlarının yeniden hızlanmasına neden olmuştur.

Nitekim, 2012 yılı son çeyreği ve 2013 yılı ilk çeyreğinde sermaye akımlarının güçlü seyretmesinin etkisiyle finansal istikrara dair riskleri dengelemek amacıyla bir yandan kısa vadeli faiz oranları düşürülürken, diğer yandan döviz rezervlerini artırıcı yönde makro ihtiyati tedbirlere devam edilmiştir. Bu çerçevede kısa vadeli faizler kademeli olarak indirilerek küresel faiz oranları ile daha uyumlu hale getirilmiştir.

Yurt dışı finansman koşullarındaki olumlu seyir ve uygulanan para politikasının desteğiyle, kredi faiz oranlarındaki aşağı yönlü eğilim 2013 yılının ilk çeyreğinde devam etmiştir.

2012 yılında finansal istikrar açısından makul seviyelere çekilmiş olan kredi artışı, 2012 yılının son çeyreğinden bu yana ağırlıklı olarak bireysel kredilerden özellikle de konut kredilerinden kaynaklanmak üzere ivmelenerek referans seviyesinin üzerinde gerçekleşmektedir.

Hanehalkı gelişmelerine bakıldığında, tüketim harcamalarının yıllık artış hızının gerilediği, ancak özellikle faiz oranlarının gerilemesine paralel olarak bireysel kredi talebinin yakın dönemde arttığı görülmektedir. Kredi kullanımına bağlı olarak hanehalkının hem faiz ödemeleri hem de toplam yükümlülükleri artmakla birlikte, GSYİH ve harcanabilir gelire oranla hanehalkı borçluluğu diğer G20 ülkelerine kıyasla halen düşük seviyesini korumakta ve önceden yapılan düzenlemelerin de etkisiyle faiz ve kur riski taşınmamaktadır.

Diğer taraftan, faiz oranlarındaki gerileme özellikle konut kredilerinde hanehalkına kredilerini yeniden yapılandırma fırsatı vererek, faiz maliyetinin düşmesini sağlamaktadır.

Haziran 2013 ayı içerisinde konut kredi faiz oranlarında bir miktar yükseliş olmuşsa da bunun geçici konjonktürlere bağlı olduğu düşünülmektedir.

Türkiye Gayrisafi Yurtiçi Hasılasının(GSYİH) son 10 yıllık seyri, 2009 Yılındaki olumsuzluğa rağmen yıllık ortalama 5.1 seviyesinde büyüme elde edildiğini göstermektedir.

Büyümedeki bu oran, gelişmiş ekonomilerin olağan dönemlerdeki büyüme seviyeleri üzerinde gerçekleşmiştir.

4.2. Gayrimenkul Piyasaları

Son 5 yıldan bu yana gelişmiş ekonomilerdeki gerileme ve getirilerdeki düşüşler, bu ülkelerdeki yatırımcıları geliştirmekte olan ülkelere yönelmektedir.Türkiye’de kentsel dönüşüm ve mütakabiliyete ilişkin hukuki düzenlemelerle birlikte altyapının iyileştirilip geliştirilmesine bağlı olarak yatırımcıların Türkiye gayrimenkul piyasasına ilgi ve yönelimleri artmaktadır.

Türkiye İstatistik Kurumunun İnşaat sektörü ile ilgili son beş yıla ait Yapı Ruhsat ve Yapı Kullanma İzin belgelerine ait Verileri aşağıda sunulmuştur.

Yapı İzin Belgelerinin Yıllar itibarıyla dağılımı^v

Yıllar	Ruhsat izni verilen alan miktarı (m2)
2008	103 846 233
2009	100 726 544
2010	176 429 366
2011	123 665 521
2012	153 320 962
2013 (3.Çeyrek Sonu)*	120 029 711

Yapı Kullanma İzin Belgelerinin Yıllar itibarıyla dağılımı^{vi}

Yıllar	İskan izni verilen alan miktarı (m2)
2008	70 957 036
2009	94 567 729
2010	85 281 468
2011	105 780 218
2012	103 922 411
2013 (3.Çeyrek Sonu)*	92 392 922

Yine Türkiye İstatistik Kurumunun (TUİK) Türkiyede sadece konut satışlarına ilişkin son 5 yıllık verileri aşağıdaki tabloda gösterilmiştir.

Konut Satışlarının Yıllar İtibari ile dağılımı^{vii}

^v .TU.İ.K. Yapı İzin ve Değişim Oranları İstatistiği

^{vi} .TU.İ.K. Yapı İzin ve Değişim Oranları İstatistiği

^{vii} T.U.İ.K. İllere ve Yıllara göre Konut Satışları İstatistiği

Yıllar	Mortgaged (Adet)	Diğer (Adet)	Toplam (Adet)
2008		427.105	427.105
2009	22.726	532.458	555.184
2010	246.741	360.357	607.098
2011	289.275	419.000	708.275
2012	270.136	431.485	701.621
2013 (3.Çeyrek Sonu)	360.742	501.412	862.154

Global ekonomideki daralmaya rağmen konut satışlarının istikrarlı bir seyir izlediği, Uygun fazi oranları sonucu 2013 yılının 3.çeyreği sonunda 2012 yıl genelinin satış toplamını %22,8 oranında aştığı görülmektedir.

Bütün bu özet ve sonuçlar ışığında; Türkiye gayrimenkul piyasasında, İnşaat sektörünün olumlu yönde yükselişini sürdüreceği tahmin edilmektedir.

4.3. Gayrimenkulün bulunduğu İl ve Bölgenin Analizi



İSTANBUL İLİ

İstanbul İli, Türkiye'nin kuzeybatısında 41° K, 29° D Coğrafi koordinatlar üzerinde, Marmara ve Karadenize kıyısı olan, İstanbul Boğazının ayırdığı Avrupa ve Asya kıtaları üzerinde kurulu tarihi ve kültürel yapısı, 130 Milyar Doları aşkın GSYİH ile Dünya ekonomilerine yön veren stratejik öneme sahip bir mega kenttir. Doğusunda Kocaeli ve batısında Tekirdağ illeri ile komşu, her iki kıtaya ulaşımın sağlandığı ana arterlerin odağı konumundadır.

2012 Yılı verilerine göre Nüfusu 13.854.340 e ulaşan İl, yine aynı yıl verileri ile 75.627.384 olan ülke nüfusunun %18,3 unu ve yine ülke iş gücünün %18 ini barındırmaktadır. TÜİK tarafından, İstanbul İli diğer şehirlere göre en yüksek hızda göç alan Kent olarak açıklanmaktadır.

Doğal ve tarihi güzellikleri, sanayi ve ticaret merkezi olması özellikleri yanında uluslararası finans merkezi olma yolunda her türlü teknik altyapı eksikliklerini hızla tamamlamaktadır.

Nüfusu sürekli artan İstanbul İli çevresinde bulunan illerle etkileşim içerisinde. Büyükşehir statüsü kapsamında yönetilmekte olan İl idari taksimata göre 39 İlçeye ayrılmıştır.

KARTAL İLÇESİ



Kartal ilçesi İstanbul' un Anadolu Yakasında yer almaktadır. Güneyde Marmara Denizi; batıda Maltepe; doğuda Pendik; kuzeyde Sultanbeyli ve Sancaktepe İlçeleri ile komşudur. Kartal; Anadolu Yakası nüfusunun %9' luk kısmını, İstanbul genelinin %3,2' sini oluşturmaktadır. 2012 yılı verilerine göre nüfusu 443.293 kişidir. 1947 yılında endüstri bölgesi olarak ilan edilmesinin ardından, Kartal, İstanbul'un hızla büyüyen ilçelerinden biri haline gelmiştir. 1973'te, Haydarpaşa- Gebze banliyö tren hattının açılması, Otoyol bağlantıları ve sahil yolu ile birlikte arttırılan ulaşım ağları ve son olarak açılan Kadıköy-Kartal Metro hattı İlçe'yi ilgi ve cazibe bölgesi haline getirmiştir.

ULAŞIM

Kartal'da ulaşım denizyolu, demiryolu ve otoyol ile sağlanmaktadır. İstanbul'da bulunan iki havalimanından biri olan Sabiha Gökçen Havalimanı Kartal ilçesine yakın konumdadır. 2013 yılı başında faaliyete geçen Kartal-Kadıköy metro hattı ile bölgenin kent merkezi ile arasındaki bağ iyice kuvvetlenmiştir. Kartal'dan Adalar ilçesine vapur, Yalova iline de deniz otobüsü seferleri yapılmaktadır. Boğaziçi Köprüsü ve Fatih Sultan Mehmet Köprüsü'ne giden otoban ve E5 karayolu da Kartal'dan geçmektedir. Kadıköy-Kartal arası uzanan Bağdat Caddesi ve Tuzla ile Bostancı arası sahil yolu Kartal'daki diğer karayolu ulaşım seçenekleridir.

JEOLOJİ

Kuzey Anadolu Fayına yakın konumdaki İlçe 1.Derece Deprem Kuşağında kalmaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

- Taşınmazların tamamı hali hazırda boş arsa vasfında olup üzerinde değerine etki edecek nitelikte bir yapı veya muhdesat bulunmamaktadır.

- Arsaların etrafı beton direkli fens teli ile ihata edilmiştir.
- Parseller yapılaşmaya uygun, az eğimli bir topografyaya sahiptir.
- Zemin kısmen asfalt kısmen mıcır/stabilize ile kaplıdır.

4.5. Değerleme İşlemini Etkileyen Faktörler

Değerlemede olumsuz ve sınırlayıcı faktörler;

- o 397 ve 398 parsellerin imar planında Temel - Ortaöğretim Tesisi olarak ayrılmış olması
- o 408 parselin 20.000m2 sinin imar planında Kentsel Dönüşüm amaçlı kullanılacak olması
- o 1.Derece Deprem Bölgesinde bulunmaları
- o Bazı gayrimenkullerin kamuya devredilecek olması

Değerlemede olumlu faktörler;

- o Emsal katsayısının 2,50'ye yükselmiş olması
- o Uygulamanın Kadastro Parselinin %60'ı üzerinden yapılacak olması
- o Merkezi konumları,
- o Ulaşım ağlarına yakın olmaları,
- o Hızla gelişen bir bölgede yer almaları,
- o Toplu konut/ticari projelerine uygun büyüklük ve alanda bulunması,
- o Geometrik ve topografik açıdan yapılaşmaya müsait olmalarıdır.

4.6. Değerlemede Kabul Edilen Varsayımlar

Bu değerlendirme çalışmasında aşağıdaki hususların geçerliliği varsayılmaktadır.

- Değerlemeye konu parseller için 19.04.2013 Tarihli E-5 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın uygulandığı, bu çerçevede ilgili plan notu'nun "*Kamu eline geçmesi gereken alanlar (Açık ve Kapalı Spor Tesisleri Alanı, Ortaöğretim Tesis Alanı, Temel Eğitim Tesis Alanı, Yol Alanı ve Kentsel Dönüşüm amaçlı kullanılacak Ticaret+Konut Alanı) kamu eline geçmeden **uygulama yapılamaz.***" maddesi gereği

4. 2274 Ada 397 Parsel (Temel Eğitim Tesisleri Alanı)
5. 2274 Ada 398 Parsel (Ortaöğretim Tesisleri Alanı)
6. 2274 Ada 408 Parselin bazı kısımları (Kentsel Dönüşüm amaçlı kullanılacak Ticaret+Konut Alanı ve Açık ve Kapalı Spor Tesisleri Alanı)

Parseller ve parsel kısımlarının **Kamuya devredildiği** varsayılmıştır.

- Değerlemeye konu parsellerin yapılaşabilmesi için 19.04.2013 Tarihli E-5 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı'nın uygulandığı, bu çerçevede **yola terk, satın alma (ihdas) ve tevhit (Konut+Ticaret İmarlı 2274 ada 408 parsel, 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parselin birleştirilmesi)** işlemlerinin yapıldığı varsayılmıştır.

- Uygulamanın ilgili Plan Notu gereği Kadastro Parselinin %60'ı üzerinde yapıldığı varsayılmıştır.
- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.
- Taraflar gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım – satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.7. Değerlemenin Tanımı, Standartları ve Değerleme Yaklaşımları ile Bunların Seçilme Nedenleri

4.7.1. Değerlemenin Tanım ve Kapsamı

Uluslararası Değerleme Standartları (UDES) gözönünde tutularak Sermaye Piyasası Kurulu tarafından yürürlüğe konulan Seri VIII.,No.35 Sayılı Tebliğ ile,Gayrimenkul Değerlemesi,"Bir gayrimenkulün, gayrimenkul projesinin veya bir gayrimenkule bağlı hak ve faydaların belli bir tarihteki muhtemel değerinin bağımsız ve tarafsız olarak takdiridir" şeklinde tanımlanmıştır.

Bu kapsamda değerlemenin amacı, açık ve şeffaf piyasalarda bulunan bir varlığın istekli ve bilgili taraflar arasında mutabık kalınarak yapılacağı varsayılan bir alım-satımda değerlendirme tarihi itibariyle en olası değerinin bulunmasıdır.

4.7.2. Değer Standartları (Esasları)

Uluslararası Değerleme Standartlarında değer esasları üçe ayrılarak tanımlanmış bulunmaktadır. Bu ayrıma göre;

Piyasa değeri esası, Açık ve şeffaf piyasalarda satışta bulunan bir varlığın, istekli ve bilgili taraflar arasında mutabık kalınarak yapılacağı varsayılan bir alım-satımda değerlendirme tarihi itibariyle en olası değeri,

Yatırım değeri ve özel değer esası, Piyasanın tüm oyuncularını için değil ancak belirli bir şahıs veya grup için geçerli olan değer,

Adil değer esası, Konu varlık piyasada satışa çıkartılmamış olsa bile, bu varlığın bilgili, istekli iki taraf arasında, her iki tarafın da yararına olarak mutabık kalınabilecek makul değeri,

Olarak tanımlanmaktadır.

Bu tanımlar ve ayırım dışında Sinerji değeri olarak ifade edilen, birden fazla varlığın birleştirilmesi ile bu varlıkların toplam değerlerinden fazla bir değere ulaşılmasını sağlayan ve değer esaslarında tanımlanan değerleri arttıran ek bir tanımdan da söz edilmektedir.

4.7.3. Piyasa Değeri

Bir mülkün, istekli alıcı ve istekli satıcı arasında, tarafların herhangi bir ilişkiden etkilenmeyeceği şartlar altında, hiçbir zorlama olmadan, basiretli ve konu hakkında yeterli bilgi sahibi kişiler olarak, uygun bir

pazarlama sonrasında değerlendirme tarihinde gerçekleştirecekleri alım satım işleminde el değiştirmesi gerektiği takdir edilen (kanaat edilen) tutardır.

Profesyonel bir şekilde elde edilen Pazar Değeri tahmini, belirli bir mülkün belirli bir tarihte tanımlı mülkiyet haklarının objektif bir şekilde takdir edilmesi anlamına gelir. Bu tanımın içinde var olan husus, bir kişinin önceden tasarlanmış görüşü veya kazanılmış haklarından çok, yeterli sayıda satış verisine dayanan ve çalışmalar sonucu oluşan bir kavramdır.

4.7.4. Piyasa (Satışların Karşılaştırılması) Yaklaşımı

Bu yöntemde; değeri belirlenmek istenen taşınmaza emsal olabilecek gayrimenkullerin satış bedelleri, nitelik ve nicelikleri söz konusu taşınmaz ile karşılaştırılmaktadır. Bu konuda en önemli husus emsal gayrimenkullerin gerçek satış bedellerinin elde edilebilmesidir. Benzer özelliklere sahip gayrimenkullerden; satış tarihi itibari ile değer kaybı, kullanım alanlarına ait kıyaslama, çevre düzeni ve arsa alanlarına ilişkin düzeltmelerin yapılması gereklidir. Birim fiyat ya da toplam fiyat olarak elde edilen veriler değerlendirme yapılan taşınmaza uygulanarak değerlendirme bedeline ulaşılmaktadır

4.7.5. Maliyet (Yeniden İnşa Etme) Yaklaşımı

Maliyet yaklaşımı yapıları gayrimenkuller için piyasadan yeterli veri toplanmadığı ve/veya söz konusu gayrimenkulün benzersiz özellikleri nedeniyle piyasada mevcut gayrimenkullerle karşılaştırılmadığı hallerde uygulanır. Maliyet yaklaşımı ekonomik bir kavram olan ikame prensibine dayanır, buna göre yapıları bir gayrimenkulün piyasada işlem göreceği en yüksek değer söz konusu mülk ile eşit kullanım ve fayda özelliklerine sahip yeni bir gayrimenkulün arsa dahil yeniden üretim maliyetinden fazla olamaz.

Bu yöntemde, var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirme için baz kabul edilir. Yaklaşımda gayrimenkulün değerinin arazi ve binalar olmak üzere iki farklı fiziksel olgudan meydana geldiği kabul edilir. Yöntemde gayrimenkulün kalan ekonomik ömrü de hesaplanır; gayrimenkul değerinin fiziki yıpranma, fonksiyonel ve ekonomik açıdan güncel beklentileri karşılayamama nedenleri ile zamanla azalmakta olduğu dikkate alınır. Değerleme işlemi; mevcut yapının bugünkü yeniden inşa ya da yerine koyma maliyetine; mevcut yapıları gayrimenkulün sahip olduğu herhangi bir çıkar veya kazanç varsa eklendikten sonra, aşınma payının toplam maliyetten çıkartılması ve son olarak da arazi değerinin eklenmesi ile yapılır. Maliyet yaklaşımında geliştirilmenin amortize edilmiş yeni maliyetinin arsa değerine eklenmesi sureti ile mülkün değeri belirlenmektedir.

4.7.6. Gelir Kapitalizasyon Yaklaşımı

Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında mülkün getireceği net gelir boş kalma, tahsilât kayıpları ve işletme giderleri işletme dönemi için analiz edilir. Değerleme uzmanı, gayrimenkulün gelecekte ortaya çıkabilecek faydalarını ve getirdiği net geliri kapitalize ederek bugünkü değerini belirler. Gelir kapitalizasyonu yaklaşımında iki farklı metot bulunmaktadır. Direkt Kapitalizasyonda; bir yıllık gelirin, gelir oranına bölünmesi ya da gelir katsayısıyla çarpılması sonucu değere ulaşılır. İndirgenmiş Nakit Akışında ise; götürü bedeli uygulanarak gelir modeline yansıtılır, gelirler kabul edilebilir bir indirgeme oranı ile bugünkü değerine getirilerek gayrimenkulün değeri saptanır.

4.7.7. Uygulanan Değerleme Yaklaşımı

Piyasa Yaklaşımı ile Emsal Karşılaştırma Yönteminin ve Gelir yaklaşımı ile Konut/Ticaret Projeksiyonu uygulamasının kullanılması uygun görülmüştür.

4.8. Piyasa Yaklaşımı, Benzer Satış Örnekleri ve Bunların Karşılaştırılması

Piyasa yaklaşımında bölgede faaliyet gösteren emlak müşavirleri ve mülk sahipleri ile görüşülmüş, gayrimenkullerin bulunduğu bölgede satışa arz edilen benzer nitelikteki taşınmazlar araştırılmıştır. Gayrimenkullerin pazarlama değerleri bölgedeki emlak müşavirleri ile yapılan görüş alışverişi sonucu tespit edilmiş ve gerçekçi satış değeri analizi yapılmıştır.

KONUT FONKSİYONLU ARSA EMSALLERİ				
İlgili Kişi	İsmail Akbaş	Yeşim Pulat	Ümit İskender	Mehmet Güneş
İrtibat Telefonu	0532 474 19 92	0530 153 62 11	0537 434 45 59	0532 241 72 13
Kullanım Alanı(m ²)	566	664	285	360
Satış Fiyatı(TL)	1.200.000	1.250.000	600.000	685.000
m2 Birim Fiyatı(TL)	2.120	1.882	2.105	1.902
Gerçekçi Satış Fiyatı(TL)	1.000.000	1.050.000.	500.000	575.000
m2 Birim Fiyatı	1.766	1.581	1.754	1.597
Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Konum	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km
Satış Zamanı	Aktif satılık	Aktif satılık	Aktif Satılık	Aktif Satılık
İmar Durumu	Konut Alanı E: 1,75	Konut Alanı E: 1,75	Konut Alanı E: 1,75	Konut Alanı E: 1,75

KONUT + TİCARET FONKSİYONLU ARSA EMSALLERİ				
İlgili Kişi	Bahadır Tepe	Yalçın Laleci	Münir Güldal	Turyap
İrtibat Telefonu	0535 772 83 34	0532 711 11 67	0536 689 99 20	0532 265 50 70
Kullanım Alanı(m ²)	15.315	7.300	4.673	1.138
Satış Fiyatı(TL)	40.000.000	20.000.000	14.000.000	3.400.000
m2 Birim Fiyatı(TL)	2.610	2.740	2.995	2.987
Gerçekçi Satış Fiyatı(TL)	38.000.000	19.000.000	13.000.000	3.100.000
m2 Birim Fiyatı(TL)	2.481	2.602	2.781	2.636
Niteliği	Arsa	Arsa	Arsa	Arsa
Konum	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km	Aynı Bölgede 0-1 km
Satış Zamanı	Aktif satılık	Aktif satılık	Aktif Satılık	Aktif Satılık
İmar Durumu	Ticaret E: 3,00	Ticaret+Konut E: 2,50	Ticaret+Konut E: 2,00	Ticaret+Konut E: 2,00

Emlak ofisleri ve mülk sahipleri ile yapılan görüş alışverişinde satışa sunulan emsal değerlerinde pazarlık paylarının bulunduğu izlenimi edinilmiştir.

Bölgede yer alan taşınmazların satış değerleri, konum, büyüklük, geometri, cephe, derinlik ve imar yapı koşulu gibi bir çok faktöre bağlı olarak değişmektedir.

Emsallerin konumları, imar durumları, yola yakınlıkları gibi nitelikleri analiz edilmiş ve karşılaştırma unsurları irdelenmiştir.

Yapılan mukayese ve araştırma sonucunda değerlendirme konusu gayrimenkullerden “Konut Alanı” Lejantlı 2274 ada 395 parsel için 1.650.-TL/ m², Ticaret+Konut imarlı parseller için 2.600 TL/m² birim değer tahmin ve takdir edilmiştir.

Böylece;

2274 Ada 395 parsel için: 1.428,00 m² X 1.650-TL/m² = **2.356.000,00-TL**

2846 Ada 1 parsel için: 3.320,00 m² X 2.600-TL/m² = **8.632.000,00-TL**

2847 Ada 1 parsel için: 2.241,00 m² X 2.600-TL/m² = **5.826.000,00-TL**

değer hesaplanmıştır.

2274 Ada 408 parsel 60.184,00 m² yüzölçümüne sahip olup bu alanın 29.523,00 m²'si Konut+Ticaret, 20.000,00 m²'si Kentsel Dönüşüm Alanı, 5.500,00 m²'si Spor Tesis Alanı ve 5.161,00 m²'si Yol alanında kalmaktadır.

▪ **(Konut+Ticaret Kısmı);** 29.523,00 m² X 2.600-TL/m² = **~76.759.800,00-TL**
değer hesaplanmıştır.

4.9. Gelir Yaklaşımı İle Konut/Ticaret Projeksiyonu'nun Uygulanması

Bu yaklaşım; yapılaşmaya müsait alan üzerinde imar durumuna göre proje geliştirilmesi ve geliştirilen projenin pazarlanarak elde edilen hasılatın bugünkü değerinin bulunarak arsa değerine indirgenmesi esasına dayalıdır.

Bu yaklaşımda kullanılmak üzere değerlemeye konu parseller üzerinde projelendirilebileceği düşünülen benzer konseptlerdeki markalı konut projeleri ve ticari gayrimenkuller araştırılmıştır.

Markalı Konut Projeleri:

Selective Kartal 5.380 m² proje alanlı, 166 adet konutun bulunduğu 2 bloktan ibaret lüks konut projesidir. Proje kapsamında; Tenis Kortu, Fitness Salonu, Yüzme Havuzu - Açık, Basketbol Sahası, Sauna, Çocuk Oyun Parkı gibi donatılar yer almakta olup ortalama birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre **3.500.-TL/m² ile 4.250.-TL/m²** arasında değişmektedir.



İz Tower Kartal projesi Egeyapı grup tarafından yapılmış olup, 167 adet konutun bulunduğu 25 katlı tek bloktan oluşan lüks konut projesidir. Proje kapsamında; Fitness Salonu, Yüzme Havuzu (Kapalı), Yürüyüş Parkuru, Hamam, Sauna, Çocuk Oyun Parkı gibi donatılar yer almakta olup ortalama birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **4.000.-TL/m² 'dir.**



Asia Residence 4.600 m² proje alanlı, 107 adet daire-home office bulunan 2 bloktan ibaret lüks residence projesidir. Proje kapsamında; Tenis Kortu, Fitness Salonu, Yüzme Havuzu - Kapalı, Basketbol Sahası, Yürüyüş Parkuru, Sauna, Çocuk Oyun Parkı gibi donatılar yer almakta olup ortalama birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **5.000.-TL/m² 'dir.**



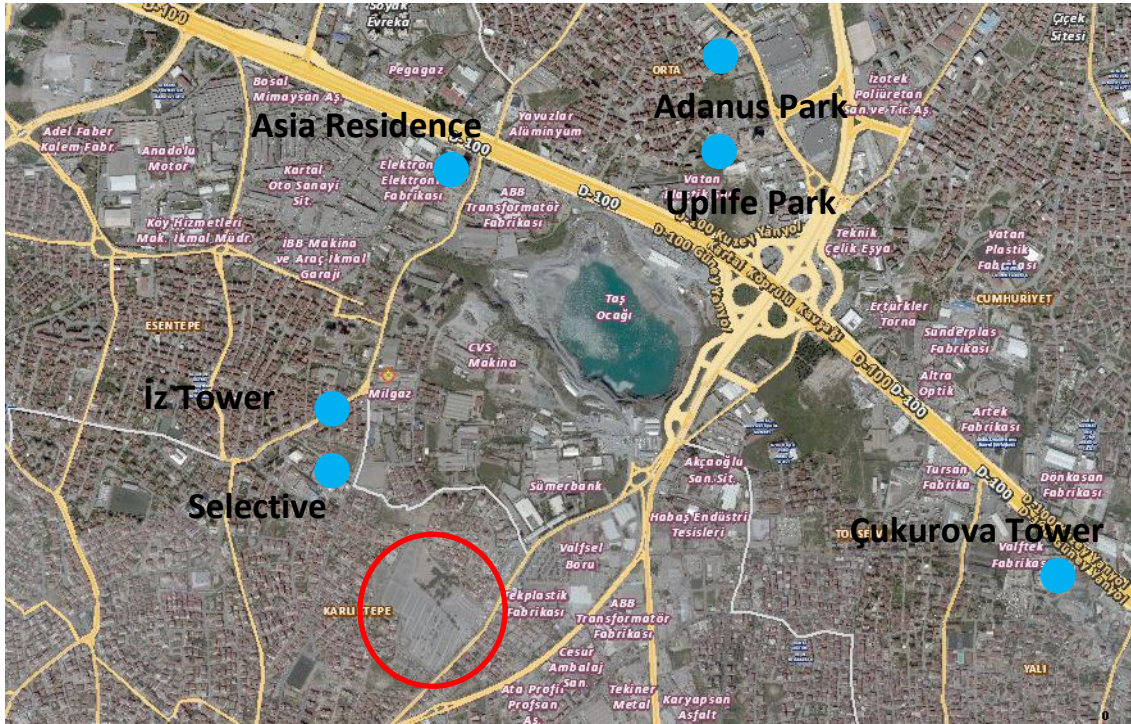
Adanus Park yaklaşık 10.000 m² proje alanlı, 4 adet bloktan oluşan lüks konut projesidir. Proje kapsamında Fitness Salonu, Yüzme Havuzu - Açık, Basketbol Sahası, Yürüyüş Parkuru, Çocuk Oyun Parkı gibi donatılar yer almakta olup ortalama birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **4.500.-TL/m² 'dir.**



Çukurova Tower 33.462 m2 proje alanlı, 253 adet daire-home office bulunan Ekim 2014 yılında teslim edilmesi planlanan tek bloktan ibaret lüks residence projesidir. Proje kapsamında; Tenis Kortu, Fitness Salonu, Yüzme Havuzu - Açık, Basketbol Sahası, Yürüyüş Parkuru, Sauna, Kuru Temizleme, Bilardo, Masa Tenisi gibi donatılar yer almakta olup ortalama birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **5.500.-TL/m²** dir.



Uplife Park Teknik Yapı tarafından tamamlanan proje E-5 kuzeyinde gelişim gösteren soğanlık mevkiinde yer almaktadır. Yaklaşık 22.000 m2 proje alanlı olup site bünyesinde Tenis Kortu, Fitness Salonu, Yüzme Havuzu - Açık, Basketbol Sahası, Yürüyüş Parkuru gibi donatılar yer almaktadır. ortalama birim satış değerleri kat ve kat konumuna göre ortalama **4.200.-TL/m²** dir.



Bölgedeki Ticari Emsaller:

- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 65 m2 alanlı, Yeni binanın zemin katında yer alan dükkan 460.000.-TL bedelle satılıktır. (Birim Fiyat : 7.075.-TL/m2)
Direct Emlak: 0530 497 60 55
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 55 m2 alanlı, Yeni binanın zemin katında yer alan dükkan 330.000.-TL bedelle satılıktır. (Birim Fiyat : 6.000.-TL/m2)
Akfa Yapı İnşaat: 0530 497 60 55
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 75 m2 alanlı, Yeni binanın zemin katında yer alan dükkan 450.000.-TL bedelle satılıktır. (Birim Fiyat : 6.000.-TL/m2)
Akbayrlar Gayrimenkul: 0530 497 60 55
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 80 m2 alanlı, Yeni binanın zemin katında yer alan dükkan 455.000.-TL bedelle satılıktır. (Birim Fiyat : 5.685.-TL/m2)
Akbayrlar Gayrimenkul: 0537 959 66 64
- Değerleme konusu taşınmazların bulunduğu bölgede 120 m2 alanlı, Yeni binanın zemin katında yer alan dükkan 800.000.-TL bedelle satılıktır. (Birim Fiyat : 6.666.-TL/m2)
Serpil Kola: 0537 927 02 80

Bu yaklaşımda aşağıda belirtilen varsayımlar ve öngörüler kabul edilmiştir.

- İmar Planı dahilinde 2274 ada 408 parsel, 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parselin uygulama görmesi sonucu tevhit edildiği kabul edilmiş ve bu işlemler akabinde **35.027,00 m2 net parsel alanı** üzerinde Konsept Proje geliştirilmiştir.
- 2274 ada 395 parsel üzerinde ayrıca 2.proje geliştirilmiştir. Bunun için terk alanı sonrası net parsel alanı 1220 m2 baz alınmıştır.
- Proje Maliyeti için reel piyasa verilerinden hareket edilmiş ve İnşa Maliyeti; Konsept Proje için 1.700.-TL/m2, 2274 ada 395 parsel için 700-TL/m2 olarak öngörülmüştür.
- Konsept Projede ortak kullanım alanlarının, Emsale dahil inşaat alanının %20'si olabileceği varsayılmıştır.
- Konsept Proje'nin %20'sinin ticari, %80'ninin konut olacağı varsayılmıştır.
- Bölgedeki Markalı Konut Projeleri araştırılmış ve geliştirilen Konsept Proje için 4.250.-TL/m2 Konut satış değeri öngörülmüştür.
- Ticari üniteler için piyasa araştırması yapılmış ve ortalama 6.000.-TL/m2 satış değeri öngörülmüştür.
- Bölgedeki Müstakil Konut Projeleri araştırılmış ve 2274 ada 395 parsel için 2.250.-TL/m2 satış değeri öngörülmüştür.
- Satış süresi Konsept Proje için 3 sene, 2274 ada 395 parsel için 1 sene olarak öngörülmüştür.
- Yapılan araştırmada Girişimcilik karının konsept proje için %35, 2274 ada 395 parsel üzerindeki proje için %25 olabileceği öngörülmüştür.

- İskonto Oranı %14 olarak alınmıştır.

KONSEPT PROJE	
YAPILAŞMAYA ELVERİŞLİ ALAN (m2)	35.027,00
EMSALE DAHİL İNŞAAT ALANI (m2)	140.989,50
PROJEDEKİ ORTAK ALAN (m2)	28.197,90
İNŞAAT BİRİM MALİYETİ (TL/m2)	1.700,00
ORTAK ALAN BİRİM MALİYETİ (TL/m2)	585,00
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	256.177.921,50
SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m ²)	140.989,50
SATILABİLİR TOPLAM KONUT ALAN (m ²)	112.791,60
SATILABİLİR TOPLAM DÜKKAN ALAN (m ²)	28.197,90
KONUT SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	4.250,00
DÜKKAN SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	6.000,00
TOPLAM SATIŞ GELİRİ TL	648.551.700,00
1.YIL SATIŞ GELİRİ TL (%40)	259.420.680,00
2.YIL SATIŞ GELİRİ TL (%50)	324.275.850,00
3.YIL SATIŞ GELİRİ TL (%10)	64.855.170,00
İSKONTO ORANI	14%
SATIŞ GELİRİ (NBD)	520.857.129,27
GİRİŞİMCİ KARI VE DİĞER GİDERLER (%35)	135.037.033,51
ARSA DEĞERİ	129.642.174,26
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	3701

2274 ADA 395 PARSEL	
PARSEL ALANI (m2)	1.428,00
TERK ALANI (m2)	208,00
NET PARSEL ALANI (m2)	1.220,00
EMSAL	1,75
İNŞAAT ALANI (m2)	2.135,00
İNŞAAT BİRİM MALİYETİ (TL/m2)	700,00
TOPLAM İNŞAAT MALİYETİ (TL)	1.494.500,00
SATILABİLİR TOPLAM ALAN (m ²)	2.135,00
KONUT SATIŞ BİRİM DEĞERİ (TL/m ²)	2.250,00
TOPLAM SATIŞ GELİRİ TL	4.803.750,00
GİRİŞİMCİ KARI VE DİĞER GİDERLER (%25)	960.750,00
ARSA DEĞERİ	2.348.500,00
ARSA BİRİM DEĞERİ (TL/m²)	1645

Belirtilen kabul ve öngörüler ışığında geliştirilen projeksiyona göre arsa değeri;

Konut+Ticaret Fonksiyonlu parseller için; 3.701-TL/m²

Konut Fonksiyonlu 2274 ada 395 parsel için; 1645-TL/m² olarak hesaplanmıştır.

5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Farklı Değerleme Yaklaşımlarının Analizi ve Bu Değerlerin Karşılaştırılması

Değerlemede 2 farklı yaklaşım (Piyasa Yaklaşımı ile Emsal Karşılaştırma Yöntemi ve Gelir Yaklaşımı ile Arsa Geliştirme) kullanılmıştır.

- Konut parseli (227 4ada 395 parsel) için iki farklı yaklaşımla birbirine çok yakın sonuçlar elde edilmiştir.
- Konut+Ticaret imarlı parseller (2274 ada 408 parsel, 2846 ada 1 parsel ve 2847 ada 1 parsel) için iki yöntemle birbirinden oldukça farklı sonuçlar bulunmuştur. Piyasa Yaklaşımında kullanılan emsal gayrimenkullerden farklı olarak, Parsellerin 2.kez uygulama görüyor olması ve 2. Uygulama ile Kadastro Parselinin %60'ı üzerinden emsal katsayısı verilerek yapılaşacak olması değerlendirilmede önemli farklılık yaratmış bunun sonucunda bahsekonu hususların dikkate alındığı Gelir Yaklaşımı ile bulunan sonucun nihai değer olarak alınması kanaatine varılmıştır.

Kullanılan Yaklaşım	Konut Parseli Değeri (TL/m ²)	Konut +Ticaret Parselleri Değeri (TL/m ²)
Piyasa Yaklaşımı	1.650	2.600
Gelir Yaklaşımı	1.645	3.701
Nihai değer Takdiri	1.650	3.700

Sonuç olarak;

2274 Ada 395 Parsel	:	1.428,00-m ² X 1.650-TL/m ²	=	2.356.200,00-TL	~	2.350.000,00-TL
2274 Ada 408 Parsel	:	^{viii} 29.523,00m ² X 3.700-TL/ m ²	=	109.235.100,00-TL	~	109.250.000,00-TL
2846 Ada 1 Parsel	:	^{ix} 3.282,00m ² X 3.700-TL/ m ²	=	12.143.400,00-TL	~	12.150.000,00-TL
2847 Ada 1 Parsel	:	^x 2.241,00m ² X 3.700-TL/ m ²	=	8.291.700,00-TL	~	8.300.000,00-TL

Değerleri hesaplanmıştır.

^{viii} İmar Planı dahilinde Kamuya devredilecek parsel ve parsel kısımlarına değer takdirinde bulunulmamıştır.

^{ix} Terk ve satın alma alanları Uygulama kapsamında değerlendirilmiştir.

^x Terk ve satın alma alanları Uygulama kapsamında değerlendirilmiştir.

5.2. Gayrimenkullerin Yasal Durumu ile ilgili görüş

Değerlemeye konu parseller 19.04.2013 t.t. li 1/1000 ölçekli E-5 Güneyi Revizyon Uygulama İmar Planı kapsamında yer almakta olup, plan uygulaması henüz yapılmamıştır. Uygulamanın İmar kanununun 15-16.maddelerine göre yapılacağı plan ve notlarından anlaşılmaktadır. Donatı parselleri (Temel Eğitim, Orta Öğretim, Açık ve Kapalı Spor Tesisi Alanı) ile Kentsel Dönüşüm Amaçlı Kullanılacak Konut+Ticaret alanı Kamuya tahsis, terk ve ihdas işlemleri yapıldıktan sonra, daha açık bir ifade ile imar planının tatbiki sonucu elde edilecek yeni parseller üzerinde yapılaşma olabilecektir. Mevcut İmar Planının göz önünde bulundurularak Kamuya terk ve devir edilecek parsellere değer takdir edilmemiş, aynı yaklaşımla Spor alanından kısmen Konut+Ticaret Fonksiyonuna dönüştürülen 408 parsel güncel plan koşulları ışığında değerlendirilmiştir.

5.3. Gayrimenkullerin GYO Portföyüne Alınması İle İlgili Görüş

İŞ GYO A.Ş. adına kayıtlı arsa nitelikli taşınmazlar halihazırda ortaklık portföyündedir. Parsellerin İmar Durumu itibari ile Portföyde yer almaya devam etmesinde bir sakınca görülmemiştir. Bununla birlikte **Gayrimenkullerin İmar Durumu açısından GYO Portföyüne Alınmasına İlişkin Görüş** başlığında açıklanan nedenlerden ötürü 2274 ada 397 parsel ve 2274 ada 398 parsellerin **imar planının tatbiki durumunda** portföyden çıkarılması, diğer gayrimenkullerin portföyde yer almaya devam etmesi yönünde görüş ve kanaate varılmıştır.

6. SONUÇ

6.1. Sorumlu değerleme uzmanının sonuç cümlesi

Değerleme konusu gayrimenkullerle ilgili elde edilen veriler ve bunların analizi sonucu değerlendirme tarihi itibari ile aşağıdaki değer tahmin ve takdir edilmiştir.

6.2. Nihai değer takdiri

Tamamı İŞ GYO mülkiyetinde olan Toplam 77.291,00 m² yüzölçümüne sahip 6 parselin ayrı ayrı değerleri aşağıdaki gibi tahmin ve takdir edilmiştir.

PAFTA	ADA	PARSEL	KDV HARIÇ DEĞER (TL)	KDV DAHİL DEĞER (TL)
53	2274	395	2.350.000,00	2.773.000,00
53	2274	397	Kamuya devredilecek parsellere değer takdir edilmemiştir.	
53	2274	398		
53	2274	408	109.250.000,00	128.915.000,00
53	2846	1	12.150.000,00	14.337.000,00
53	2847	1	8.300.000,00	9.794.000,00
TOPLAM:			132.050.000,00	155.819.000,00

<p>Raporu Hazırlayan Burcu Saraç SPK LİSANS NO: 402241</p> 	<p>Ömer Lütfü Somun İnşaat Mühendisi SPK LİSANS NO: 400438</p> 	<p>Mustafa Hacısalıhoğlu Sorumlu Değerleme Uzmanı SPK LİSANS NO:400274</p> 
--	--	--

Bu rapor, İŞ Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. nin talebi üzerine düzenlenmiş olup amacı dışında kullanımları halinde ortaya çıkabilecek sonuçlardan şirketimiz sorumlu değildir.

Bilgilerinize sunulur

7. EKLER

- İmar planı örneği (1 sayfa)
- İmar plan notları (4 sayfa)
- Yakın Hava Fotoğrafları
- Gayrimenkullerin fotoğrafları
- Spk tescil belgesi
- Spk lisans belgesi örnekleri